

TESIS  
3693

**LA TRANSFORMACION EN EL  
ESPACIO RURAL Y SUS  
CONSECUENCIAS EN EL MERCADO  
INMOBILIARIO DE LA PCIA DE LA  
PAMPA**

**(1976-2003)**



USAL  
UNIVERSIDAD  
DEL SALVADOR

# **UNIVERSIDAD DEL SALVADOR**

## **FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS**

**Carrera: Licenciatura En Economía**

Autor: Francisco García Fiorucci

DNI. N°: 25.449.506

Tutor: *Prof. Patricia Acha.*

UNIVERSIDAD  
DEL SALVADOR

**LA TRANSFORMACIÓN EN EL ESPACIO RURAL Y SUS  
CONSECUENCIAS EN EL MERCADO INMOBILIARIO EN  
LA PROVINCIA DE LA PAMPA (1976-2003)**



USAL  
UNIVERSIDAD  
DEL SALVADOR

A mis padres, Ricardo y Norma

A mi hermano Jerónimo

A Fernando, Adrián y Laura Trejo

A Olga

A Marcos Fiorucci



USAL  
UNIVERSIDAD  
DEL SALVADOR

## INDICE

### TITULO

<u>ORIGEN DEL TRABAJO</u>	8
<u>OBJETIVOS</u>	8
<u>ALCANCE</u>	9
<u>METODOLOGIA</u>	13
<u>SINTESIS</u>	14
<u>DESARROLLO</u>	

### CAPITULO I

1. EL MODELO NEOLIBERAL Y SU APLICACIÓN EN ARGENTINA	
1.1. Significado del término Neoliberal.	15
1.2. La "acumulación por desposesión".	17
1.3. Un Nuevo Modelo de Acumulación: El Ajuste Estructural con Exclusión Social.	19
1.4. Los Gobiernos Militares y el Origen del Modelo Neoliberal 1976-1983.	22
1.5. El Retorno a la Democracia 1983-1989	26
1.6. La Consolidación del Ajuste Estructural en Argentina 1989-1998	29
1.7. El Fin de la Convertibilidad, la Crisis del 2001 y el Fracaso del Modelo Neoliberal 1999-2003	32

### CAPITULO II

2. <u>CONSECUENCIAS DEL MODELO NEOLIBERAL PARA EL SECTOR AGROPECUARIO NACIONAL.</u>	
2.1. El Impacto de las Políticas Económicas Implementadas por el Gobierno Militar en el Sector Agropecuario 1976-1983	41
2.2. El Retroceso Agrícola Pampeano 1985-1991.	45
2.3. La Política Agraria, los Márgenes de Producción en el Gobierno Menemista 1991-1998	49
2.4. El sector agropecuario después de la Devaluación 2001-2003	53

### CAPITULO III

#### 3. LA RENTA AGRARIA Y SU APLICACIÓN AL CASO ARGENTINO.

3.1. Concepto de Renta Agraria.	57
3.2. Renta Diferencial.	57
3.3. Tipos de renta: visión Marxista.	62
3.4. El carácter "capitalista" de la renta agraria argentina.	64
3.5. Renta Generada y Renta Apropriada.	65

### CAPITULO IV

#### 4. EL DESARROLLO RURAL EN LA ARGENTINA Y LOS CAMBIOS EN EL PAISAJE RURAL EN LA PAMPA EN EL MODELO NEOLIBERAL

4.1. Concepto de Desarrollo Rural.	68
4.2. El Desarrollo Rural en la Argentina en el contexto del Modelo Neoliberal.	69
4.3. Los cambios en el paisaje rural y en la forma de vida de los pequeños y medianos productores de la Pampa.	74
4.4. La competencia por "La Tierra" y la situación de endeudamiento de los pequeños y medianos (EAP's).	80
4.5. La concentración de "La Tierra" y la exclusión de (EAP's).	84
4.6. Desaparición de EAPs en la Provincia de La Pampa.	90
4.7. La pelea por la tierra de los pobladores del oeste de la provincia de La Pampa.	95

### CAPITULO V

#### 5. LA PROVINCIA DE LA PAMPA

5.1. Características Generales.	102
5.2. Estructura Productiva de la Provincia.	103
5.3. La Actividad Primaria. Sector Agrícola y Sector ganadero.	105
5.4. Evolución de la población en la provincia de La Pampa.	114

### CAPITULO VI

#### 6. LA TRANSFORMACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO EN LA PROVINCIA DE LA PAMPA

6.1. La revalorización de los campos en La Pampa.	119
6.2. Valores históricos de los campos productivos.	121
6.3. El fenómeno de los cotos de caza y el turismo rural.	128
6.4. Los Valores de los campos Terminada la Convertibilidad.	130

<u>CONCLUSIONES</u>	135
<u>ACCIONES SUGERIDAS</u>	136
<u>BIBLIOGRAFIA</u>	140



USAL  
UNIVERSIDAD  
DEL SALVADOR

## **ORIGEN DEL TRABAJO**

La realización del presente trabajo surge ante la problemática de los pequeños y medianos productores agropecuarios por permanecer y mantenerse en el sector frente a una política y un modelo económico neoliberal que originó profundos cambios en el sector agropecuario tanto a nivel económico, productivo, social como también cultural. La provincia de La Pampa en las últimas tres décadas ha sufrido una pérdida de más de 1.000 pequeñas y medianas explotaciones agropecuarias, ha incrementado la concentración de la tierra, el éxodo rural, que a su vez actuó como antesala a la desaparición de muchos pueblos del interior provincial y donde se destaca en este proceso una revalorización de la tierra que acarreó profundos cambios en el mercado inmobiliario rural.

Al haber nacido en la provincia de La Pampa, ser nieto e hijo de productores agropecuarios y actualmente estar ligado al sector inmobiliario, he crecido bajo este modelo económico y vivido estas transformaciones en el espacio rural, por este motivo argumento el presente trabajo, con el deseo de brindar alternativas a los productores pampeanos para que organicen y gestionen su producción permitiéndoles seguir en carrera y dentro del mercado rural.

## **OBJETIVOS**

El objetivo general de este trabajo es explicar el proceso económico-social que comenzó a implementarse en el país desde hace aproximadamente tres décadas (1976 a 2003), originando cambios en la estructura agropecuaria nacional y provincial modificando los métodos de producción, la forma de vivir de los productores agropecuarios, agudizando el éxodo rural, fomentando la desaparición de las pequeñas y medianas explotaciones agropecuarias, aumentando el valor de los campos, la extranjerización, la concentración de la tierra y creando nuevos actores sociales como rentistas, contratistas, pool de siembra, etc.. Si bien estos cambios se han dado en importante porcentaje de todo el campo Argentino, en las regiones de menor crecimiento relativo del país llamadas economías regionales (nos referimos a las regiones situadas fuera de la región Pampeana, como por ejemplo la gran mayoría de la superficie de la provincia de La Pampa), es donde mayor impacto tuvieron a partir de la puesta en marcha de la estrategia neoliberal de crecimiento, expandiéndose aceleradamente.



### Objetivos específicos

Demostrar las consecuencias de estos cambios en la estructura agropecuaria de la provincia de La Pampa.

Analizar que causó la puesta en marcha del plan de convertibilidad en la dinámica productiva del agro pampeano.

Explicar las estrategias que debieron llevar adelante las EAPs pequeñas y medianas para adaptarse a los cambios socio-económicos en este período.

Analizar los efectos del impulso de la soja en la agricultura y qué cambios originó en el espacio rural de la provincia de La Pampa.

Demostrar por qué es necesaria una reforma agraria en Argentina.

Analizar los factores que influyeron en la disminución de la población rural en La Pampa.

Explicar la evolución de los valores de la tierra en este período en la provincia de La pampa.

Exponer qué otras actividades productivas complementarias al agro surgieron en la década de los '90.

### ALCANCE DEL TRABAJO

En la Argentina, a mediados de la década del '70, exactamente en 1976, con el derrocamiento del gobierno constitucional de Isabel Perón, y la asunción de la dictadura militar, con Martínez de Hoz como ministro de Economía, comienza a gestarse un nuevo modelo económico, expresado en el advenimiento de una política neoliberal que paulatinamente irá reemplazando al modelo Keynesiano y a la política del Estado del Bienestar, aplicada durante las tres décadas previas. El advenimiento del neoliberalismo instalará una política económica de ajuste estructural que, con particularidades, avanzará más allá de los gobiernos que se suceden desde entonces, y que implicará el aumento de las desigualdades socioeconómicas y de las inequidades sociales.

Fue a partir de la crisis de la deuda de principios de los '80 cuando ésta política logró adquirir total legitimidad en el orden nacional e internacional. Sin embargo es recién desde el primer gobierno del presidente Carlos Menen, y específicamente desde 1991, con el Plan de Convertibilidad del ministro de Economía Domingo Cavallo, que surge un modelo con viabilidad social y economía adecuado a los objetivos de los consensos de Washington y organizado para cumplir con los compromisos de la deuda externa. Durante la etapa anterior, si bien el ajuste ya estaba encaminado, no pudo cumplirse a fondo, ni tampoco en los términos ortodoxos

del período menemista. Factores internos y externos lo impidieron, tanto durante la dictadura militar como durante el gobierno democrático de Raúl Alfonsín. Las causas fueron la falta de consenso social y la inestabilidad de la situación social y económica que no ofrecía garantías suficientes al inversor externo. Esto, por otra parte, fue causa y consecuencia de la sucesión de crisis económicas, de los períodos hiperinflacionarios y de las negociaciones fracasadas con el FMI (Fondo Monetario Internacional) e incluso con el empresariado nacional.

La idea del presente trabajo es exponer como la influencia del neoliberalismo ha transformado el espacio rural y el mercado inmobiliario en la provincia de La Pampa.

Por esta razón la hipótesis de mi trabajo es mostrar cómo "la política del Estado provincial viabilizó –en consecución con la política nacional (no optó por las mayorías, beneficiando a los grandes productores pampeanos)- la entrada de un modelo económico neoliberal, desigual o de polarización que se manifestó en las transformaciones del espacio rural y el mercado inmobiliario provincial".

La finalidad del trabajo es desarrollar una herramienta que le sirva al productor agropecuario para no cometer los mismos errores del pasado y demostrarle que el solo hecho de ser propietario de una parcela de tierra, lo ubica en una posición privilegiada con respecto a los demás ciudadanos.

"...la propiedad territorial habilita a una ínfima minoría de miembros de la sociedad para disponer en forma privada, exclusiva y excluyente, de una parte de la superficie del planeta, obteniendo eventualmente un ingreso por detentar dicho monopolio..." (Azcuy Ameghino, 2005, 3)

Este trabajo fue realizado siguiendo la corriente del pensamiento económico marxista en relación a la renta del suelo y el desarrollo agrario en el país, con los aportes de autores argentinos como, Guillermo Flichman y Azcuy Ameghino, que han plasmado sus ideas acompañando dicha corriente.

La importancia de abordar a Marx es que sus interrogantes y conceptos en el campo del análisis de los aspectos económicos del capitalismo, lo ubican como un pensador actual.

G. Flichman, define la renta del suelo como "una parte de la plusvalía social, de la que se apropian los terratenientes por la existencia de la propiedad privada de la tierra, medio de producción no producido, limitado y relativamente no reproducible. Esto sucede principalmente por estar simultáneamente en producción tierras de diferentes aptitudes productivas, de tal modo que, al obtener los capitales invertidos en las de peor calidad al menos la tasa media (o alternativa) de ganancia, aquéllos que se

vuelcan sobre las mejores, generan ganancias extraordinarias, apropiables por los dueños de la tierra, sean o no ellos mismos capitalistas.

La Argentina goza de la existencia de una vasta región con tierras de elevada fertilidad y un clima propicio para producir toda una serie de cultivos esenciales para la alimentación. Aunque también se presentan situaciones regionales muy diversas que serán analizadas, no es lo mismo producir en la región Pampeana que fuera de ella.

La renta del suelo en Argentina ha desempeñado un papel fundamental en su desarrollo económico. Esto derivó en un importante poderío de la clase terrateniente en décadas anteriores.

La introducción de la soja en forma masiva significó un cambio muy importante en las formas de producir, en la utilización del suelo y en los resultados económicos de la producción agrícola.

Las altas exigencias tecnológicas del cultivo de la soja fomentaron la adopción de un paquete tecnológico basado principalmente en la utilización de máquinas de siembra directa y semillas modificadas genéticamente por productores que no estaban preparados económica y financieramente para cambiar las viejas prácticas productivas por este nuevo sistema. Así, en 1992, cuando todavía no se habían manifestado en plenitud los resultados de las políticas neoliberales, se anunciaba desde la Secretaría de Agricultura que el nuevo escenario agrario, no menos de 200.000 chacareros, se hallarían fuera de escala, y por ello forzados a desaparecer.

En el presente trabajo también se demuestra el rol del sector agropecuario y su importancia para el conjunto de la economía durante este modelo económico. En nuestro país la renta estaba y está definida fundamentalmente por las diferencias internacionales de costos, originadas en la calidad de nuestros suelos y clima. Una forma indirecta que nos posibilita medir el peso relativo de la renta es a través de la evolución de los precios de la tierra, y de la importancia que la inversión en tierras tiene respecto del total de capital que debe desembolsar un capitalista para convertirse en un terrateniente capitalista.

La actual manifestación más importante de la renta es, entonces, el precio de la tierra.

Abarcamos el concepto de Desarrollo Rural de Manazza "que plantea un desarrollo del medio rural en todos sus aspectos, desde el económico hasta el social. Se propicia contribuir al aumento de la productividad y la producción (asistencia técnica y extensión rural, investigación, etc.), acciones que procuran mejorar la infraestructura física de la región (caminos, electrificación, obras de riego, etc.), y que se orientan a la

mejora de las condiciones de vida de las familias campesinas (educación, salud, nutrición, saneamiento ambiental, etc.) (Manazza et al, 1982, 6).

En las economías del interior no pampeano, usualmente reconocidas como "economías regionales", el ajuste estructural también mejoró la posición relativa de los grupos más concentrados del capital. Pero aquí los mayores beneficios se dirigieron hacia quienes integraban el moderno "agribusiness", dedicado a la producción para exportaciones de granos, leguminosas y oleaginosas; una reproducción de las actividades pampeanas en áreas extrapampeanas.

En la actualidad, las EAP's pobres habrían disminuido considerablemente, lo cual es consecuencia de la política neoliberal que ha llevado al abandono de sus parcelas a muchos pequeños productores y al quiebre de sus actividades productivas.

Una cuestión particularmente significativa fue el avance del proceso de concentración en la propiedad de la tierra, junto con el ingreso de grandes inversores del exterior, así como de algunos locales que, hasta tiempos recientes, no participaban de la actividad. Al mismo tiempo, se produjo un fenómeno de desaparición de numerosos pequeños productores que vendieron sus propiedades, ante el ahogo financiero provocado por el elevado grado de endeudamiento. Otro factor adicional que contribuyó a la situación de crisis socioeconómica de los pequeños y medianos productores, fue la competencia sin límites por el alquiler de tierras y el consiguiente aumento de su valor de compra y canon de arrendamiento.

Algunos productores acudieron al arrendamiento total o parcial de sus tierras, como estrategia para paliar las dificultades financieras o compensar la ausencia coyuntural de capital de trabajo. Como consecuencia de este sistema financiero y crediticio se fue creando una situación de fuerte endeudamiento de los productores agropecuarios, los que debieron hipotecar sus campos, haciendas, maquinarias y herramientas en garantía de sus préstamos, toda vez que la rentabilidad no podía competir con la tasa que debía pagarse para poner los campos en producción, todo agravado porque dicha rentabilidad tampoco compensaba la pérdida del poder adquisitivo de los productores.

Dada la importancia adquirida por la problemática del endeudamiento de la población rural en la provincia de La Pampa, surgió el Movimiento de Mujeres en Lucha (MML) con el fin de frenar los remates de los campos en la provincia y el resto del país. En este trabajo no vamos a profundizar sobre este movimiento social, quedará para otra investigación, solo lo enunciamos brevemente por la importancia que adquirieron en la provincia en este periodo.

Como los pequeños y medianos productores históricamente han tenido una fuerte vinculación con la tierra y con la vida rural, la lucha del MML no se reducía solamente



a la conservación de la propiedad; el Movimiento planteaba también la necesidad social y cultural de detener el despoblamiento de las áreas rurales y la eliminación de los agricultores de base familiar.

La unidad de análisis espacial seleccionada para ejemplificar el abordaje propuesto comprende la totalidad del territorio de la provincia de La Pampa. El mismo, se sustenta en bases catastrales, originando 22 departamentos.

Estos departamentos forman parte del espacio agropecuario de mercado, y cada uno de ellos presentan características naturales diferentes; sólo el departamento de Chapaleufú se encuentra dentro de la fértil llanura pampeana argentina.

Todos los departamentos están definidos por una estructura productiva agropecuaria orientada al mercado local, nacional y también internacional.

### **METODOLOGIA**

El camino metodológico seleccionado se inicia presentando brevemente un marco teórico-conceptual que se apoya en analizar algunas ideas y conceptos que resultan básicos, para describir e interpretar el presente trabajo, que son el modelo económico neoliberal, la renta agraria y el desarrollo rural. Luego, y reconociendo que transitamos la fase senil del capitalismo, se avanza en la identificación de las tendencias inherentes al modo de producción dominante a través de un análisis acotado a los grandes cambios acaecidos en el agro argentino y especialmente en el de la provincia de La Pampa en las últimas tres décadas, sobre todo con la acelerada expansión de la agricultura industrial que, en nuestro país, tiene su expresión más contundente (y preocupante) en el denominado proceso de sojización, produciendo una revalorización importante de la tierra, ya sea en forma directa (en la zona núcleo) o indirecta, por el corrimiento de la frontera agrícola (en zonas marginales, como gran parte del territorio provincial). Este proceso es interpretado y explicado en base a información cualitativa y cuantitativa, a partir de fuentes primarias y secundarias.

La generación de información primaria a través de entrevistas realizadas a informantes calificados del sector, productores, agentes inmobiliarios provinciales, como también la recuperación de información del estudio de cartas parcelarias de la provincia de La Pampa.

Para las fuentes secundarias, a través de revisión bibliográfica, estadísticas oficiales (CNA 1988 Y 2002) y privadas, artículos varios de periódicos y revistas especializadas. Ambas fuentes, nos permiten apreciar la concentración y centralización del capital en el agro que se torna cada vez más aguda; y cuyas consecuencias son cada vez más dramáticas.

## **SINTESIS**

Para el desarrollo y logro de los objetivos planteados en el trabajo. Se ha recopilado y analizado información de distintas fuentes y autores que tratan sobre el agro pampeano y su transformación en el espacio rural en estas tres décadas dominadas por un modelo de crecimiento con exclusión, en un sector económico de importancia estratégica en la economía provincial y nacional.

Para entender el modelo neoliberal implementado en nuestro país y especialmente en el sector agropecuario, se incluyen dos capítulos. El primero explicando el modelo y el segundo detallando sus consecuencias en el sector agropecuario nacional desde sus comienzos en 1976 al 2003.

Siendo las pequeñas y medianas explotaciones agropecuarias (EAPs), las más afectadas en este periodo, se analizó en profundidad su situación y las estrategias de las mismas para adaptarse a los cambios socio-económicos, entendidas éstas como las acciones desarrolladas en la gestión y organización de la explotación agropecuaria, que surgieron como respuestas alternativas a dichos cambios y que les permitieron mantenerse en la actividad agropecuaria.

Dado que de la producción agraria se obtiene una utilidad, se analizó la renta agraria y su aplicación en Argentina, para lo que se desarrolló un capítulo sobre el tema.

En este trabajo consideramos que la renta agraria en Argentina es renta diferencial a escala internacional, es decir, que basa su existencia en ventajas naturales (de fertilidad y clima) que posee la Argentina con respecto al mundo para la producción de bienes agropecuarios de clima templado.

Como base para favorecer el aumento de la productividad y la producción, renovar la infraestructura física de la región y mejorar las condiciones de vida de las familias campesinas, explicamos y dedicamos un capítulo al desarrollo rural, a nivel nacional y en la provincia de La Pampa.

Se presenta, además, un capítulo detallando las características generales de la provincia de La Pampa, su estructura productiva y la evolución de la población rural en el periodo en estudio.

Tal como lo sugiere el título del trabajo el mercado inmobiliario rural en éstos años afrontó cambios en relación principalmente al advenimiento de la modernidad, que acarreó un aumento en la producción, una valorización de la tierra, nuevos agentes inversores, un desplazamiento de la frontera agrícola hacia zonas antes marginales, con importantes consecuencias para los pequeños y medianos productores propietarios de las mismas.

He utilizado como base del análisis de los valores de las tierras, las series históricas nacionales de precios de los últimos 30 años, obtenidos de la base de datos de la Secretaría de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Nación.

Todos los valores son en dólares constantes. Para la deflatación de los valores se utilizó el índice de precios mayorista norteamericano, extraído del banco de datos del U.S. Department of Labor, Bureau of Labor Statistics, a dólares de 1992.

También se analiza la situación del turismo rural (el fenómeno de los cotos de caza), por ser complementaria de las actividades del agro y por el crecimiento que ha experimentado en los últimos años dentro de las posibilidades existentes.

## DESARROLLO

### CAPITULO I

#### 1. EL MODELO NEOLIBERAL

##### 1.1. Significado del término neoliberal

El término neoliberalismo hace referencia a una política económica con énfasis tecnocrático y macroeconómico que considera contraproducente el excesivo intervencionismo estatal en materia social o en la economía y defiende el libre mercado capitalista como mejor garante del equilibrio institucional y el crecimiento económico de un país. Se usa con el fin de agrupar un conjunto de ideologías y teorías económicas que promueven el fortalecimiento de la economía nacional (macroeconomía) y su entrada en el proceso globalizador a través de incentivos empresariales que, según sus críticos, es susceptible de conducirse en beneficio de intereses políticos más que a la economía de mercado propiamente dicha.

Según David Harvey –intelectual y geógrafo de prestigio mundial-, “la ideología neoliberal tiene fuerza en el nivel popular porque insiste en la libertad individual y la responsabilidad personal” (David Harvey, 2004,22).

El llamado neoliberalismo en cierta medida consiste en la aplicación de los postulados de la escuela neoclásica en política económica. No define una teoría económica concreta, y se usa más para referirse a la institucionalización de un sistema en el comercio mundial.

En teoría, el neoliberalismo suele defender algunos conceptos filosóficos del viejo liberalismo clásico del siglo XIX como la iniciática privada o la limitación del